



Datum; 6 juni 2019

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -OOK GEEN VOORWAARDELIJKE-OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Overeenkomst bijdrage woningverbetering

De ondergetekenden:

1. DE GEMEENTE ARNHEM, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door _____, in _____ hoedanigheid van clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed van die gemeente, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders op 13 juni 2017 genomen Algemeen mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit gemeente Arnhem 2017, zaaknummer 152988, zoals nadien gewijzigd, en het Algemeen Ondermandaat-, Ondervolmacht-, en Ondermachtigingsbesluit Gemeentesecretaris gemeente Arnhem 2017 d.d. 27 juni 2017, zaaknummer 154407, zoals nadien gewijzigd, hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

De stichting VOLKSHUISVESTING ARNHEM, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door _____, in _____ hoedanigheid van directeur van die Stichting, hierna te noemen "**Volkshuisvesting**";

hierna ook gezamenlijk te noemen: **partijen**;

nemen het volgende in overweging:

1. Volkshuisvesting is eigenaar van **132** woningen in de wijk Malburgen Oost Zuid te Arnhem, meer specifiek Biezenlaan e.o. Van de **154** zogenaamde doorzonwoningen in deze buurt zijn er **24** woningen door haar sinds 2002 verkocht aan de zittende huurders, waarvan 2 woningen van de 24 verkochte woningen inmiddels door Volkshuisvesting terug zijn gekocht;
2. De technische kwaliteit van de betreffende woningen is matig tot slecht te noemen en ook de stedenbouwkundige kwaliteit van de betreffende straten is voor verbetering vatbaar;
3. Volkshuisvesting is voornemens om de kwaliteit van de woningen in deze buurt te verbeteren alsmede de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk zelf. Dit voornemen is derhalve **niet** beperkt tot de woningen die nu nog haar eigendom zijn maar omvat mede de **22** verkochte woningen om zo tot een eenheid in beeldkwaliteit in de wijk te kunnen komen;

4. De woningen die na 2007 door Volkshuisvesting zijn verkocht, vallen onder de verantwoordelijkheid van Volkshuisvesting. Volkshuisvesting heeft geprobeerd de woningen die na 2007 zijn verkocht, terug te kopen en de woning weer aan de bewoner te verhuren. Dat is bij 4 woningen niet gelukt, omdat de bewoner de woning liever in eigendom houdt;
5. Afgezien van het verbeteren van de technische kwaliteit van de individuele woningen zal tevens de beeldkwaliteit van de wijk (het "aanzien") worden verbeterd door aanpassingen in de stedenbouwkundige structuur;
6. Volkshuisvesting zal de beoogde verbeteringsoperatie geheel uitvoeren voor eigen rekening en risico, met uitzondering van het vervangen van de daken van 22 woningen (zie het overzicht zoals als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht), voor welke investering Volkshuisvesting een financiële bijdrage van de Gemeente heeft gevraagd;
7. Met de betreffende 22 particuliere eigenaren is Volkshuisvesting een eigen bijdrage in de kosten voor het vervangen van het dak overeengekomen;
8. De gemeente is onder voorwaarden bereid om een financiële bijdrage voor dit gedeelte, in totaal maximaal 22 woningen, van het Project te leveren;
9. De Gemeente heeft voor een deel van de te slopen woningen en de te renoveren woningen in het verleden in het kader van de WMO (Wet maatschappelijke ondersteuning) het treffen van bijzondere voorzieningen in deze woningen financieel ondersteund en vindt het belangrijk dat deze investering na nieuwbouw/renovatie van de betreffende woningen niet vruchteloos zal blijken;
10. Partijen wensen nu de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie schriftelijk in deze overeenkomst vast te leggen.

komen overeen als volgt:

Artikel 1 Het Project

De totale opgave om te komen tot de beoogde verbetering van de woningen en een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk wordt in het hiernavolgende aangeduid als het **Project**.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst vastleggen van afspraken over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de Gemeente financieel zal bijdragen in het Project.

Artikel 3 Voorwaarden financiële bijdrage

- 3.1 De bijdrage is eenmalig.
- 3.2 De bijdrage betreft een vast bedrag van per woning.
- 3.3. De bijdrage kan slechts betrekking hebben op het vervangen van het dak van de 22 woningen waarvan de adressen zijn weergegeven op het overzicht dat als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht ("22 woningen gemeente").



- 3.4 De bijdrage is projectgebonden, eenmalig en uniek en kan en mag in geen enkel opzicht worden beschouwd als een precedent waaraan door Volkshuisvesting of elke andere partij rechten en/of verwachtingen kunnen worden ontleend, voor welk ander project dan ook.
- 3.5 De bijdrage zal pas worden verstrekt nadat naar het oordeel van de Gemeente genoegzaam is aangetoond dat de beoogde verbeteringen aan de betreffende woning daadwerkelijk zijn bereikt/het dak is vervangen door een geïsoleerd dak conform de eisen van het Bouwbesluit en Bouwverordening voor bestaande woningen. Volkshuisvesting zal in dat opzicht dus voorfinancieren.
- 3.6 De beoogde verbeteringen aan de **22** woningen waarvoor de gemeentelijke bijdrage wordt overeengekomen worden in verband met een eenduidige uitstraling bloksgewijs uitgevoerd en zullen tegelijk met alle overige, bloksgewijze verbeteringen aan woningen en wijk worden gerealiseerd (sluitstuk).
- 3.7 Voor zover de Gemeente in het verleden in de betreffende woningen financieel heeft bijgedragen voor voorzieningen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning geldt dat Volkshuisvesting deze voorzieningen voor de betreffende woningen in overleg het sociale wijkteam zoveel als mogelijk zal handhaven/waarborgen/terugbrengen.

Artikel 4 Aanpassing stedenbouwkundige structuur

- 4.1 Ten aanzien van de beoogde verbetering van de beeldkwaliteit van de wijk door aanpassingen in de stedenbouwkundige structuur geldt dat het hiervoor door Volkshuisvesting op te stellen Stedenbouwkundig Plan door de Gemeente zal dienen te worden getoetst.
- 4.2 Deze aanpassing van de stedenbouwkundige structuur, waaronder maar niet uitsluitend het bespreken en toetsen van dit stedenbouwkundig plan, eventuele aanpassingen van het planologische regime en veranderingen aan de openbare ruimte, vallen niet onder dit Project en zijn voor rekening en risico van Volkshuisvesting.

Artikel 5 Aantonen/beoordeling uitvoering maatregelen

Volkshuisvesting zal per variant ('licht' en 'grondig') opgave doen van de in die fase opgeleverde daken en daarvan facturen overleggen aan de Gemeente zodra de beoogde voorzieningen aan een geheel blok van aaneengesloten woningen zullen zijn aangebracht/afgerond. Ter illustratie van de aangebrachte voorzieningen (in elk geval de daken) zal Volkshuisvesting foto's van de betreffende adressen overleggen waaronder in elk geval ook foto's van het gehele blok van aaneengesloten woningen. Aan de hand van de door Volkshuisvesting aldus over te leggen informatie zal de gemeente dienen kunnen vast te stellen:

- Aan welke adressen de betreffende maatregelen zijn uitgevoerd (dus duidelijke koppeling tussen foto's en adressen);
- Dat het dak van een of meer van de betreffende **22** woningen daadwerkelijk is vervangen;
- Dat de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit per blok van aaneengesloten woningen is bereikt (geen verspringende daklijn/nok).

Artikel 6 Locatie-eisen

De woningen zullen na renovatie beschikken over een geïsoleerd dak conform eisen Bouwbesluit en Arnhemse Bouwverordening voor bestaande (koop)woningen mits de getroffen maatregelen voor de eventuele overige (huur)woningen in het betreffende blok hebben geleid tot minimaal milieulabel B en voorts zal sprake dienen te zijn van een eenduidige stedenbouwkundige uitstraling per blok (geen verspringende daklijn/nok).

Artikel 7 Planning en fasering

De uiterste datum van realisatie is 31 december 2020 conform afhechtingsovereenkomst SOK Malburgen d.d. 23 september 2016.

Artikel 8 Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden:

- Dat Partijen overeenstemming bereiken over de gewenste beeldkwaliteit in de wijk;
- Dat Volkshuisvesting overeenstemming bereikt met alle bewoners van een aaneengesloten blok.

In geval zich een situatie voordoet waarin sprake is van een mogelijke ontbinding krachtens dit artikel, verplichten partijen zich terzake allereerst gezamenlijk te beraden over de mogelijkheid de overeenkomst zodanig aan te passen zodat een ontbinding kan worden vermeden.

Artikel 9 Geschillen

- 9.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de overwegingen of de bepalingen van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 9.2 Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen ontstaan en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de Rechtbank te Arnhem.

Artikel 10 Bijlagen

De bij deze koopovereenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlagen maken onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:

Bijlage 1: Notitie "financiële tegemoetkoming kopers Biezenlaan e.o." d.d. 24 april 2018 van

Bijlage 2: Overzicht woningen (Excel bestand adressenBiezenlaanKopersGemeente)

Bijlage 3: Kaart "18.050 Proefwoningen Malburgen - Situatie Project Beter Wonen" d.d. 7 juni 2018.



Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Arnhem op:

24-6 2019

De gemeente Arnhem,

de Burgemeester van de gemeente Arnhem,
namens deze,

Clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed

06-06 2019

Stichting Volkshuisvesting Arnhem,

Directeur

Aan: Gemeente Arnhem
Van:
Betreft; financiële tegemoetkoming kopers Biezenlaan e.o.
Datum: 24 april 2018

Project Biezenlaan e.o.

Het cluster Biezenlaan e.o. in Malburgen Oost Zuid bevat 153 zogenaamde doorzonwoningen. 22 woningen in dit cluster zijn verkocht. De huurwoningen kennen een matige technische kwaliteit en zijn aan de beurt om op te pakken. Dit betreft met name de gevel, hier moeten we mee aan de slag. Intern hebben we diverse scenario's onderzocht die variëren van minimaal ingrijpen tot aan de meest omvangrijke variant sloop/nieuwbouw. Bij de uitwerking wordt duidelijk dat er veel mogelijk is en dat het om een complex vraagstuk gaat. Naast huurders hebben we te maken met kopers, allen met uiteenlopende belangen. We pakken dit vraagstuk op samen met andere partijen.

Huurders hebben in een huisbezoek aangegeven waar hun voorkeur naar uit gaat; lage renovatie, hoge renovatie, sloop/nieuwbouw of verhuizen. Vervolgens is met de huurders uit hun rij gekeken of er unaniem 1 variant gekozen kan worden. Komt de rij er niet uit dan kies VHV. Daar waar kopers in de rij wonen is sloop/nieuwbouw niet aan de orde.

Uit onderstaande foto is de definitieve keuze per rij zichtbaar gemaakt.



03-04-2018 © Bouwplan 2018

Eenheid belangrijke voorwaarde

Tijdens de gesprekken met zowel de kopers als de huurders werd duidelijk dat eenheid in beeldkwaliteit een belangrijke randvoorwaarde is bij de aanpak. Aansluiting op het huidige gevelbeeld van de koper is een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp. Daarom zijn er kaders opgesteld die de beeldkwaliteit garandeert en er voor zorgt dat er geen rommelig beeld ontstaat, nu en in de toekomst;

- Er mag geen verspringing in de gevel en dak voorkomen. Dit betekent dat het bestaande metselwerk door middel van spouwmuur isolatie na geïsoleerd moet worden en het dakvlak van binnenuit geïsoleerd wordt.

Aangezien het dak een belangrijke drager is van het beeld loont het om hier eenheid te houden. We weten inmiddels ook dat de dakpannen aan vervanging toe zijn. Uit onderzoek blijkt dat ze op zijn en binnen nu en 5 jaar vervangen moeten worden. Vervanging van het dak kost (excl. btw) inclusief isolatie materiaal (RC 6,0) vanaf de buitenzijde aangebracht, nieuwe dakgoten en herstellen schoorsteen. Voor kopers aantrekkelijk om mee te doen aangezien vervanging op de loer ligt. Daarnaast zal de ingreep naar verwachting een positief effect hebben op de woonlasten.

Afspraak Volkshuisvesting met gemeente Arnhem

Met de gemeente Arnhem hebben we de afspraak gemaakt dat de huurwoningen minimaal naar label B moeten worden opgeknapt. Voor de kopers is de gemeente de aanjager wat betreft verduurzaming. De gemeente heeft inmiddels aangegeven een financiële bijdrage te leveren voor de kopers die in de periode 2002 t/m 2005 een woning hebben gekocht uit het betreffende cluster. Woningen die in 2015 en 2016 zijn verkocht door Volkshuisvesting vallen onder de verantwoordelijkheid van Volkshuisvesting. Deze bewoners bieden we aan om de woning terug te kopen. In totaal betreft het 5 woningen. Gesprekken met deze kopers lopen. Daarnaast willen we op 3 plekken in het project stedenbouwkundige wijzigingen aanbrengen. Hiervoor is nodig dat we 3 woningen terugkopen. Inmiddels is contact gezocht met deze kopers en allen zijn bereid om mee te werken.

Bijdrage dakvervangning

Uit gesprekken met kopers wordt duidelijk dat zij financieel weinig mogelijkheden hebben om mee te doen met de renovatie. De maximale eigen bijdrage ligt tussen . Daarmee is slechts een deel van de kosten voor dakvervangning gedekt. Er blijft een tekort van (excl. btw) per woning. Aan de gemeente wordt gevraagd het restant bij te dragen zodat kopers mee kunnen doen met de dakvervangning. Het betreft 16 kopers in het project.

Aan de kopers is toegezegd op korte termijn duidelijkheid te geven voor welk bedrag ze kunnen meeliften.

Adres	Eigenaar/huurder	jaar aankoop
BIEZENLAAN 1	Eigenaar	2005
BIEZENLAAN 29	Eigenaar	2002
BIEZENLAAN 42	Eigenaar	2005
BIEZENLAAN 50	Eigenaar	2004
HUISSENSESTRAAT 226	Eigenaar	2015
HUISSENSESTRAAT 228	Eigenaar	2004
HUISSENSESTRAAT 234	Eigenaar	2004
HUISSENSESTRAAT 236	Eigenaar	2005
MOERASKERSSTRAAT 6	Eigenaar	2003
PIJLKRUIDSTRAAT 31	Eigenaar	2002
PIJLKRUIDSTRAAT 78	Eigenaar	2003
PIJLKRUIDSTRAAT 82	Eigenaar	2003
SLANGENWORTELSTRAAT 42	Eigenaar	2004
SLANGENWORTELSTRAAT 48	Eigenaar	2005
WATERLELIELAAN 20	Eigenaar	2016
WATERLELIELAAN 22	Eigenaar	2002
WATERMUNTSTRAAT 45	Eigenaar	2011
WATERMUNTSTRAAT 47	Eigenaar	2004
WATERMUNTSTRAAT 49	Eigenaar	2004
ZWANEBOEMLAAN 75	Eigenaar	2002
ZWANEBOEMLAAN 77	Eigenaar	2015
ZWANEBOEMLAAN 79	Eigenaar	2002

SITUATION - PROJECT BETTER WOMEN





Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Infense Advocaten B.V.

Postbus 2216
7420 AE Deventer

Onderwerp: Wob-verzoek

Geachte ,

Op 9 juli 2021 hebben wij uw verzoek op basis van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) ontvangen. Uw Wob heeft betrekking op stukken inzake het renovatieproject dat Volkshuisvesting Arnhem tussen 2018 en 2020 in de Arnhemse wijk Malburgen heeft uitgevoerd aan 126 huurwoningen, ook bekend als het project 'Beter Wonen'.

Uw Wob-verzoek heeft betrekking op:

- Alle vergunningen die het College heeft verleend voor het Project, inclusief alle vergunningsaanvragen voor het Project en alle documenten die bij die aanvragen zijn ingediend;
- Alle overige documenten die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde vergunningen, waaronder adviezen, ambtelijke memo's etc.;
- Alle documenten die betrekking hebben op het bouwtoezicht dat namens het College - al dan niet door de Omgevingsdienst Arnhem - is gehouden op de uitvoering van Project;
- Alle overige documenten die betrekking hebben op het Project;
- Alle documenten die verband houden met het collegebesluit om de regels voor bouw- en sloopprojecten aan te passen.

Verdagen beslistermijn

Op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wob moet op een verzoek binnen 4 weken vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen, worden beslist. In artikel 6, tweede lid, van de Wob is aangegeven dat deze beslissing met ten hoogste 4 weken kan worden verdaagd. Wij verdagen de beslissing op uw Wob met 4 weken. De reden hiervoor is dat wij meer tijd nodig hebben om op uw Wob te beslissen.

Heeft u vragen?

Dan kunt u contact opnemen met _____ Zij is bereikbaar op
telefoonnummer: _____ of per e-mail via postbus@odra.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Gemeente Arnhem

Datum
3 augustus 2021

Pagina
1 van 2

Zaaknummer
ODRA21AV0944

OLO-nummer

Behandeld door

Omgevingsdienst Regio Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ ARNHEM
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

026 377 16 00
postbus@odra.nl
www.odregioarnhem.nl

KvK 57137528

Manager Uitvoering
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Datum
3 augustus 2021

Pagina
2 van 2

Zaaknummer
ODRA21AV0944